

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Saniertes Architektenhaus - modern, offen in Bestlage von Hamburg - Niendorf



Objekt-Nr. OM-430851

Einfamilienhaus

Vermietung: **3.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Familie Lehmann

22455 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	9.600 €
Grundstücksfläche	1.000,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	161,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	160,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Nebenkosten	200 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in begehrter Lage von Hamburg-Niendorf kann nach umfassender Sanierung im Jahr 2025 erstmals bezogen werden und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigem Raumangebot.

Auf ca. 161 m² Wohnfläche verteilen sich 4,5 lichtdurchflutete Zimmer, die durch eine offene Raumgestaltung und hochwertige Materialien überzeugen. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter, offener Wohnküche – ideal für modernes Familienleben und gesellige Abende.

Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörpern sorgen für zusätzlichen Komfort. Sämtliche Wohn- und Schlafräume verfügen über Netzwerkanschlüsse, die Elektroinstallation wurde vollständig erneuert.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlich ca. 160 m² Nutzfläche und somit außergewöhnlich viel Platz, unter anderem mit Saunabereich, Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie vielfältigen Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Das ca. 1.000 m² große Grundstück begeistert mit einem weitläufigen Garten und einer großen Terrasse mit optimaler Ausrichtung – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen oder für Familienzeit im Grünen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine große Kellergarage, einen Außenstellplatz sowie eine separate Fahrradgarage.

Das Haus ist ab sofort verfügbar.

Haustiere sind nach Absprache erlaubt, Nichtraucher werden bevorzugt.

Ausstattung

Das Haus ist im Inneren komplett saniert und damit sofort bezugsfertig. Die Außenanlagen wie Terrasse, Pflasterungen, Zaun und Garten sind zur Zeit noch von Fachfirmen in Bearbeitung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Unsere Bedingungen:

- 1.) Mindestmietdauer beträgt 3 Jahre
- 2.) Es wird eine Staffelmiete vereinbart
- 3.) Kautions: 3 Monatsmieten
- 4.) Der Mieter wird mit den Versorgern für Wasser, Strom, Müllabfuhr und Telekommunikation direkt einen Vertrag abschließen, so dass diese Kosten kein Teil der Betriebskostenabrechnung mehr stellen.
- 5.) Die Wärmeversorgung des Objekts erfolgt über eine Ölheizungsanlage. Der Mieter ist für die Beschaffung von Heizöl auf eigene Rechnung selbst verantwortlich. Eine Vorauszahlung auf Heizkosten an den Vermieter erfolgt nicht.

Sonstiges:

Folgende Informationen benötigen wir für einen Besichtigungstermin vorab:

- 1.) Selbstauskunft (kurze Vorstellung)

- 2.) Ihren vollständigen Namen
- 3.) Beruf
- 4.) Anzahl aller einziehenden Personen
- 5.) Tier

Lage

In ruhiger und sehr angenehmer Wohnlage von Niendorf liegt dieses neu renovierte Architektenhaus. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Vom Grundstück aus genießen Sie die unverbaute Natur und sind von bester Infrastruktur umgeben. Direkt vor der Haustür beginnt das 120 ha große Naturschutzgebiet Ohmoor. Mit seinen schönen Spazier- und Wanderwegen ist es ein idealer Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten.

Nur wenige Autominuten entfernt erstreckt sich der Tibarg mit seiner schönen Fußgängerzone und dem beliebten Einkaufszentrum. Hier befinden sich verschiedene Supermärkte, Bäckereien, weitere Lebensmittelgeschäfte, Handwerksbetriebe, Ärzte, Apotheken, Restaurants und gemütliche Cafés. Das Nahversorgungszentrum Niendorf Nord mit U-Bahn Anschluss ist sogar fußläufig zu erreichen.

Mit dem Niendorfer Gehege und vielen weiteren Grünflächen bietet Niendorf ein ideales Umfeld für die Freizeitgestaltung. Innerhalb von 10 Minuten erreichen Sie zu Fuß alle Schulformen, Kindergärten sowie die Sportanlagen und Tennisplätze des Niendorfer TSV.

Durch das großzügige Verkehrsnetz des HVV erreichen Sie mit Bus und Bahn schnell und unkompliziert jedes Ziel in Hamburg. Die U2 ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in nur 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Der Flughafen ist in 10-15 Minuten erreichbar.

Kurzum: In diesem Architektenhaus finden Sie auf 161 m² ein Traumhaus für anspruchsvolle Wohnwünsche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und das in absoluter Bestlage von Niendorf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Kellertreppe



Haupt Bad



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Haupt Bad

Exposé - Galerie



Gäste Bad



Gäste Bad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer I



Schlafzimmer groß

Exposé - Galerie



Kinderzimmer II



HWR



Souterrain Keller

Exposé - Galerie



Sauna



Garten und Terrasse

Exposé - Galerie



Vorgarten